



Regione Toscana

Diritti Valori Innovazione Sostenibilità

**Il turismo
che non appare:
il ruolo abitazioni
per vacanza**



**osservatorio
regionale
del turismo
in Toscana**



Il turismo che non appare: il ruolo abitazioni per vacanza

Regione Toscana – Giunta Regionale

Direzione Generale dello Sviluppo Economico

Coordinamento a cura di:

Area Politiche del Turismo, Commercio e Attività Terziarie

Redazione a cura di:

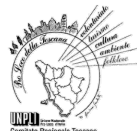
A cura di Mercury S.r.l.

Anno 2009

Distribuzione gratuita

Pubblicazione dell'Osservatorio Regionale del Turismo della Toscana

REGIONE
TOSCANA





IL TURISMO CHE NON APPARE

Il ruolo delle abitazioni per vacanza

a cura di Mercury Srl

Gruppo di lavoro:

Emilio Becheri
Giacomo Becheri
Sandro Billi
Elena Caramaschi
Pierluigi Picilli
Paolo Sani
Serena Scarcella

Mercury S.r.l.
LOGICA PER IL TURISMO

INDICE

1.	Introduzione	3
2.	La prima indagine: anno 2003	3
3.	La seconda indagine: anno 2006.....	5
4.	Il livello provinciale.....	8
5.	Le stime per gli anni 2007 e 2008.....	11
6.	Alcune valutazioni	15

1. Introduzione

La metodologia utilizzata per le valutazioni seguenti è la stessa usata nel *XVI Rapporto sul turismo italiano*, che sarà presentato al pubblico le prossime settimane, nel capitolo relativo alle abitazioni per vacanza,.

Le stime sono state effettuate con riferimento al 2003 e 2006, con un aggiornamento al 2007-2008.

Le analisi rappresentano il punto di partenza per la realizzazione di un possibile *Osservatorio delle abitazioni per vacanza*, sia attraverso gli indicatori indiretti, sia attraverso alcune indagini campionarie ad hoc che consentano una valutazione più organica e precisa.

Come Mercury Srl abbiamo realizzato stime a carattere nazionale-regionale, articolate fino al livello provinciale per quanto riguarda la territorializzazione, la prima indagine è stata effettuata con riferimento al 2003, la seconda al 2006.

Fina dal 1993 è stato studiato il fenomeno con ricerche a livello locale, come nel caso di alcune destinazioni balneari della provincia di Grosseto, di Jesolo, di Massa Carrara, di Scalea e altre.

2. La prima indagine: anno 2003

In Toscana poche volte è stato analizzato in modo sistematico il fenomeno delle abitazioni per vacanza, le cosiddette "seconde case", anche se vi è la consapevolezza che tradizionalmente la gran parte del movimento turistico è determinata, particolarmente nelle destinazioni balneari ed in quelle montane, da questa tipologia di ricettività.

Abbiamo svolto più volte ricerche anche su singole destinazioni a livello comunale, purché dimensionalmente validabili, o in ambito di distretto.

Con questo lavoro si vuole porre il problema all'attenzione dei *policy makers* e del pubblico, proponendo una ipotesi interpretativa partendo dalle valutazioni effettuate da Roberto Gambassi, che ha coordinato quasi tutte le iniziative che abbiamo realizzato in proposito.

Un primo lavoro realizzato per Rescasa e Fime nel 2005, con dati 2003, è stato stimato che, a fronte dei 344,4 milioni di presenze rilevate presso gli esercizi ricettivi dall'Istat nel 2003, vi siano state 1.073,6 milioni di presenze considerando anche il fenomeno delle abitazioni per vacanza, le cosiddette "seconde case". Il movimento turistico non rilevato, con un moltiplicatore di 3,12, sarebbe, quindi, un po' più di due volte quello valutato sulla base dei dati raccolti presso le strutture ricettive.

Tab.1 - Presenze stimate nelle abitazioni per vacanza, presenze ufficiali, turismo pernottante complessivo 2003 e indicatori compositi di impatto e utilizzazione per regione e totale nazionale. Anno 2003

	Presenze di turisti che usano le abitazioni per vacanza	Pernottamenti ufficiali ISTAT 2003	Pernottamenti totali	Moltiplicatore	Pernottamenti nelle abitazioni per vacanza 2003	Pernottamenti ufficiali ISTAT 2003	Pernottamenti ufficiali ISTAT 2003
Abruzzo	31.502.601	7.115.155	38.617.756	5,4	4,3	2,1	3,6
Basilicata	3.765.227	1.761.639	5.526.866	3,1	0,5	0,5	0,5
Calabria	36.380.444	7.333.813	43.714.257	6,0	5,0	2,1	4,1
Campania	48.506.194	19.708.952	68.215.146	3,5	6,7	5,7	6,4
Emilia R.	45.349.245	36.621.302	81.970.547	2,2	6,2	10,6	7,6
Friuli V. G.	8.596.250	8.863.178	17.459.428	2,0	1,2	2,6	1,6
Lazio	70.448.177	24.054.701	94.502.878	3,9	9,7	7,0	8,8
Liguria	56.972.986	14.769.598	71.742.584	4,9	7,8	4,3	6,7
Lombardia	56.981.257	25.972.014	82.953.271	3,2	7,8	7,5	7,7
Marche	12.783.935	13.449.366	26.233.301	2,0	1,8	3,9	2,4
Molise	6.375.087	769.334	7.144.421	9,3	0,9	0,2	0,7
Piemonte	38.112.300	8.943.998	47.056.298	5,3	5,2	2,6	4,4
Puglia	61.958.304	10.702.634	72.660.938	6,8	8,5	3,1	6,8
Sardegna	31.746.177	10.383.975	42.130.152	4,1	4,4	3,0	3,9
Sicilia	100.848.949	13.152.348	114.001.297	8,7	13,8	3,8	10,6
Toscana	43.091.228	36.837.331	79.928.559	2,2	5,9	10,7	7,4
Trentino A. A.	21.937.224	39.570.587	61.507.811	1,6	3,0	11,5	5,7
Umbria	6.429.361	5.795.242	12.224.603	2,1	0,9	1,7	1,1
Valle d'A.	5.955.839	3.496.219	9.452.058	2,7	0,8	1,0	0,9
Veneto	41.482.532	55.111.931	96.594.463	1,8	5,7	16,0	9,0
Italia	729.223.317	344.413.317	1.073.636.634	3,1	100,0	100,0	100,0

Fonte: rielaborazioni da Rescasa, Fimaa, Confurismo, "Il turismo italiano degli appartamenti per vacanza", a cura di Mercury 20

Considerando le singole regioni appare evidente come il fenomeno sia più rilevante nel Mezzogiorno (Sud e Isole) con moltiplicatori più alti rilevati per Molise (9,3), Sicilia (8,7), Puglia (6,8) e Calabria (6,0)

Il rapporto fra turismo "non rilevato" e turismo "ufficiale" indica che in quell'area, per ogni presenza ufficiale del 2003 nelle strutture ricettive, si sono verificate 4,5 presenze non rilevate, corrispondenti, dunque, ad un moltiplicatore di 5,5.

Il moltiplicatore assume valori molto elevati per alcune realtà locali, raggiungendo una delle punte massime a Caltanissetta, ove per ottenere le presenze stimate bisogna moltiplicare quelle ufficiali, alberghiere ed extralberghiere, per 38,8.

Il moltiplicatore elevato dipende in gran parte anche dalla ridotta dimensione della domanda ufficiale: nel caso di Caltanissetta ad esempio essa corrisponde allo 0,04% del totale nazionale (circa 130mila presenze nel 2003), specificatamente per il comparto alberghiero l'incidenza è dello 0,06% e per quello extralberghiero addirittura dello 0,01%.

Considerando anche le seconde case cambia in modo molto significativo il posizionamento delle singole regioni per numero di presenze: la Sicilia balza nettamente al primo posto, seguita da Veneto, Lazio, Lombardia ed Emilia Romagna.

La Toscana si colloca nel contesto del Centro Italia, con una clientela nascosta più ridotta, anche per la presenze di una offerta "ufficiale" ben strutturata. Per l'insieme delle quattro regioni (Toscana, Umbria, Lazio, Marche) il moltiplicatore è pari a 2,7.

La Toscana presenta un moltiplicatore ancora minore, corrispondente a 2,2, per cui ad ogni pernottamento ufficiale si associa poco più di un pernottamento che non appare. A fronte dei 36,8 milioni di presenze “ufficiali” corrispondono 79,9 milioni di presenze stimate. Non è poco!

Le osservazioni svolte esplicitano in modo efficace il fondamentale apporto delle abitazioni per vacanza al sistema turistico.

Si tratta di un fenomeno che per sua natura è molto meno strutturato e commercializzato, ma che identifica la parte numericamente più rilevante del mercato. Tale componente non può essere esclusa dai piani di sviluppo e di marketing territoriale, ed anzi ne è una parte essenziale.

3. La seconda indagine: anno 2006

Nel 2006, a distanza di tre anni, l'indagine è stata presentata per la seconda volta come capitolo del XVI Rapporto sul turismo italiano 2008-2009. L'aggiornamento ridimensiona il moltiplicatore nazionale portandolo a 2,96, rispetto al 3,12 precedente.

Di fatto risultano diminuiti i pernottamenti nelle abitazioni per vacanza, in particolare gli affitti, come a più riprese è stato evidenziato dalle analisi condotte in vari periodi e da più enti, mentre sono significativamente aumentate le presenze nelle strutture ufficiali censite.

Il dato tuttavia potrebbe essere stato condizionato dal fenomeno della trasformazione delle “seconde case” in prime abitazioni attraverso l'intestazione di comodo ad un familiare che prende residenza nei luoghi di vacanza.

Anche i resoconti delle agenzie immobiliari turistiche confermano che il numero delle abitazioni gestite in proprietà è leggermente aumentato, mentre è diminuito quello delle case concesse in affitto.

Nei triennio l'utilizzazione delle “seconde case” è diminuita ad un tasso medio annuo dello 0,9%, quella degli esercizi ricettivi ufficialmente censiti è aumentata dell'1,6%; il dato stimato globale è diminuito dello 0,1%.

I moltiplicatori sono stati corretti al ribasso; la regione con quello più elevato resta il Molise (8,7) seguito da Sicilia (7,2), Puglia (6,2), Sardegna (5,9) e Calabria (5,7): tutte regioni meridionali.

Tab.2 - Presenze stimate nelle abitazioni per vacanza, presenze ufficiali, turismo pernottante complessivo 2006 e indicatori compositi di impatto e utilizzazione per regione e totale nazionale. Anno 2006

	Presenze di turisti che usano le abitazioni per vacanza	Pernottamenti ufficiali ISTAT 2006	Pernottamenti totali	Moltiplicatore	Pernottamenti nelle abitazioni per vacanza 2006	Pernottamenti ufficiali ISTAT 2006	Pernottamenti ufficiali ISTAT 2006
	valori assoluti			Distrib. %			
Abruzzo	31.536.701	7.449.579	38.986.280	5,2	4,4	2,1	3,6
Basilicata	3.130.967	1.743.680	4.874.647	2,8	0,4	0,5	0,5
Calabria	38.168.162	8.155.053	46.323.215	5,7	5,4	2,3	4,3
Campania	42.693.346	19.145.883	61.839.229	3,2	6	5,3	5,8
Emilia-R.	41.821.475	37.469.142	79.290.617	2,1	5,9	10,4	7,4
Friuli-V. G.	8.057.649	8.483.114	16.540.763	1,9	1,1	2,3	1,5
Lazio	84.587.455	32.166.213	116.753.668	3,6	11,9	8,9	10,9
Liguria	54.012.473	14.212.325	68.224.798	4,8	7,6	3,9	6,4
Lombardia	55.244.844	26.686.656	81.931.500	3,1	7,8	7,4	7,7
Marche	11.846.602	13.048.927	24.895.529	1,9	1,7	3,6	2,3
Molise	5.729.059	742.536	6.471.595	8,7	0,8	0,2	0,6
Piemonte	42.439.867	11.063.326	53.503.193	4,8	6	3,1	5
Puglia	53.558.455	10.320.781	63.879.236	6,2	7,6	2,9	6
Sardegna	27.709.931	5.653.271	33.363.202	5,9	3,9	1,6	3,1
Sicilia	90.183.114	14.574.524	104.757.638	7,2	12,7	4	9,8
Toscana	43.695.346	40.943.455	84.638.801	2,1	6,2	11,3	7,9
Trentino A.A.	22.755.436	40.989.430	63.744.866	1,6	3,2	11,3	6
Umbria	5.871.061	6.137.303	12.008.364	2	0,8	1,7	1,1
Valle d'Aosta	5.579.136	3.207.724	8.786.860	2,7	0,8	0,9	0,8
Veneto	40.300.840	59.359.084	99.659.924	1,7	5,7	16,4	9,3
ITALIA	708.921.919	361.552.006	1.070.473.925	3,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: La rilevanza degli appartamenti per vacanza fra consolidamento del mercato e difficoltà, Cap. 7 del XVI Rapporto sul turismo italiano, Mercury Srl, in corso di stampa

A livello di macroaree l'inclusione delle "seconde case" determina una redistribuzione, con il Mezzogiorno che passa al primo posto con circa un terzo del movimento nazionale complessivo (italiani e stranieri) mentre le statistiche ufficiali ne segnalano meno di un quinto.

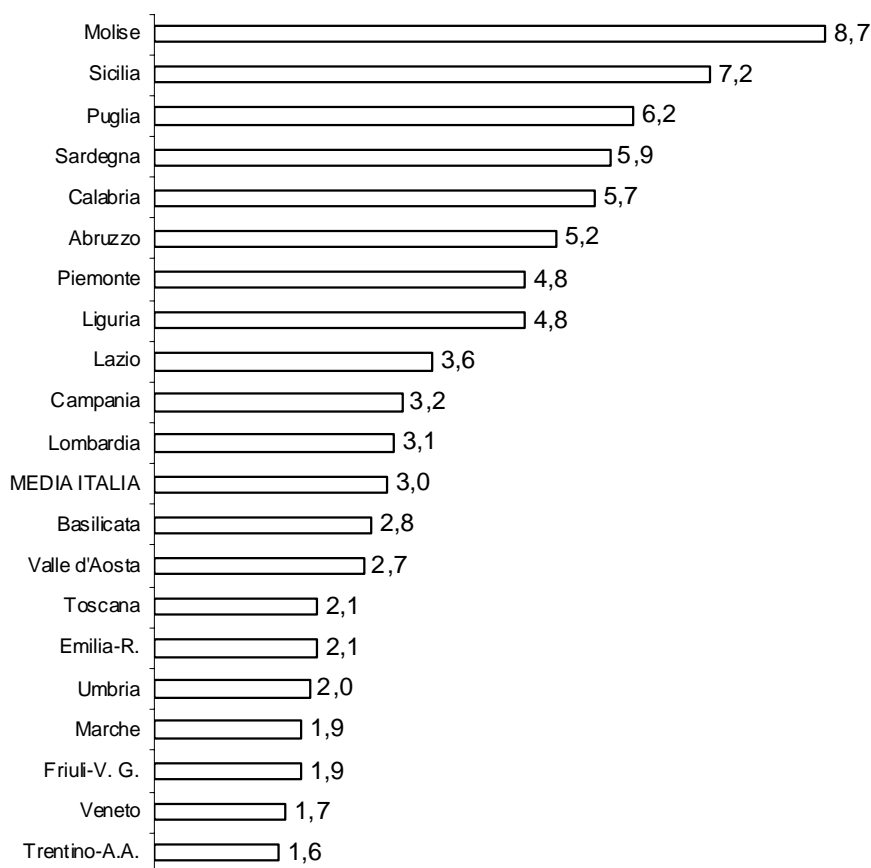
In gran parte il movimento dell'area è determinato dal turismo interno sia con riferimento alle rilevazioni ufficiali che al fenomeno delle abitazioni per vacanza.

Tab.3 - Presenze ufficiali totali e presenze stimate nelle macroaree italiane. Valori assoluti e distribuzione percentuale. Anno 2006

	Presenze in valori assoluti			Distribuzione percentuale		
	abitazioni vacanza	alberghi ed extra	totali	abitazioni vacanza	alberghi ed extra	totali
Nord Ovest	157.276.320	55.170.031	212.446.351	22,2	15,3	19,8
Nord Est	112.935.400	146.300.770	259.236.170	15,9	40,5	24,2
Centro	146.000.464	92.295.898	238.296.362	20,6	25,5	22,3
Mezzogiorno	292.709.735	67.785.307	360.495.042	41,3	18,7	33,7
Totale	708.921.919	361.552.006	1.070.473.925	100,0	100,0	100,0

Fonte: nostre elaborazioni su dati del XVI Rapporto sul turismo italiano e Istat

Graf.1 - Graduatoria delle regioni secondo il moltiplicatore per passare dalle presenze ufficiali a quelle stimate considerando il fenomeno delle seconde case. Anno 2006



Fonte: nostre elaborazioni su dati del XVI Rapporto sul turismo italiano e Istat

Il Centro Italia, possedendo un moltiplicatore inferiore alla media nazionale, vede diminuire la quota parte di presenze passando dalle rilevazioni ufficiali che coprono circa un quarto del fenomeno, a quelle stimate, inclusive delle seconde case, che ne coprono circa un quinto, come evidenziato nella tabella.

In questo conteso la Toscana riduce dello 0,1% il proprio moltiplicatore che si attesta su 2,1, con valori abbastanza omogenei per tutta l'area. Le presenze passano dai 40,9 milioni ufficiali agli 84,6 milioni stimati.

la regione ha visto un leggero incremento della utilizzazione delle "seconde case", mentre la crescita del movimento ufficiale è stato più sostanzioso: le prime sono aumentate ad un tasso medio annuo di circa lo 0,5%, quelle ufficiali ad un tasso del 3,6% ed il totale dell'1,9%.

4. Il livello provinciale

A livello provinciale il maggiore movimento turistico nelle seconde case si verifica nella provincia di Grosseto, in particolare sul litorale, con più dieci milioni di pernottamenti (10,7 nel 2003 e 10,2 nel 2006) ed una quota che corrisponde a poco meno di un quarto del totale regionale.

Anche Livorno e Lucca incidono considerevolmente, con una quota, nell'anno 2006, rispettivamente del 17,4% e del 18,0%, in diminuzione per la prima provincia ed in aumento per la seconda.

Il peso delle seconde case rispetto al totale nazionale aumenta per le province di Firenze, Livorno e Lucca; diminuisce per Grosseto Massa C. e Pisa; resta praticamente costante per le altre.

Di fatto la situazione fra l'anno 2003 ed il 2006 non cambia la struttura del fenomeno perché il possesso di un'abitazione per vacanza rappresenta per il cliente-turista, oltre che una opportunità, anche un vincolo ed un impegno che deve essere comunque gestito.

Il mercato degli appartamenti per vacanze è caratterizzato da una forte propensione ad essere promosso e commercializzato attraverso internet, così come avviene per le seconde case censite, gli agriturismi ed i bed & breakfast. L'acquisto di soggiorni presso abitazioni private via internet sembra sia caratterizzato da un grande aumento di anno in anno, e si potrebbe dire di mese in mese.

Questo il fenomeno di disintermediazione – reintermediazione costituisce un fatto di grande rilevanza perché rende ancora più nascosto un settore che già appare poco.

Tab.4 - Presenze di turisti nelle abitazioni per vacanza nelle province toscane. Anni 2003 e 2006

	anno 2003				anno 2006			
	Valori assoluti	quote su Italia	rank Italia	quote regionali	Valori assoluti	quote su Italia	rank Italia	quote regionali
Firenze	4.516.466	0,6	57	10,5	5.024.684	0,7	47	11,5
Arezzo	1.945.116	0,3	85	4,5	1.883.066	0,3	83	4,3
Grosseto	10.720.571	1,5	21	24,9	10.206.169	1,4	21	23,4
Livorno	7.633.366	1,0	35	17,7	7.615.150	1,1	35	17,4
Lucca	6.801.096	0,9	37	15,8	7.878.930	1,1	33	18,0
Massa C.	3.513.816	0,5	67	8,2	3.128.940	0,4	69	7,2
Pisa	1.869.512	0,3	86	4,3	1.731.217	0,2	87	4,0
Pistoia	3.613.258	0,5	64	8,4	3.842.041	0,5	59	8,8
Prato	931.642	0,1	99	2,2	929.490	0,1	99	2,1
Siena	1.546.385	0,2	93	3,6	1.455.659	0,2	92	3,3
Totale	43.091.228	5,9		100,0	43.695.346	6,2		100,0

Fonte: nostre elaborazioni su dati del XVI Rapporto sul turismo italiano e Istat

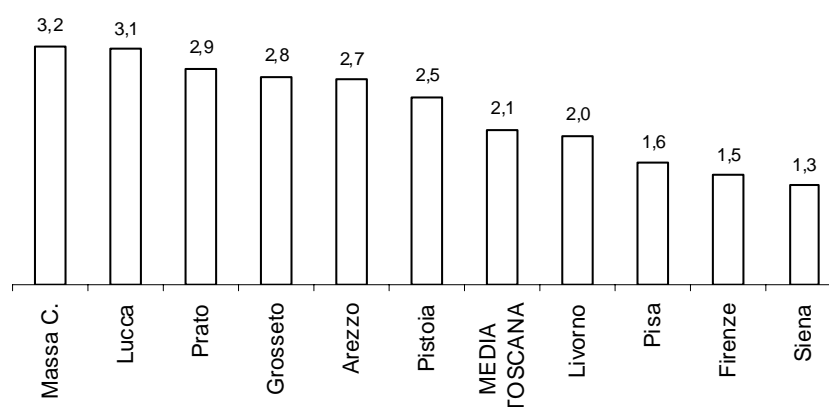
Nelle grandi città d'arte, ad esempio, sono molti gli appartamenti dei centri storici commercializzati con questa modalità, senza alcun riscontro sul piano delle statistiche, come si può verificare dai movimenti che avvengono nelle ore canoniche di punta per i trasferimenti da una città all'altra del circuito scelto.

Il confronto fra il movimento turistico ufficiale e quello sommerso evidenzia che il moltiplicatore più elevato si riscontra per la provincia di Massa Carrara, anche per la

ridotta strutturazione dell'offerta alberghiera, mentre è molto presente il turismo all'aria aperta con diversi campeggi che determinano la maggior quota del movimento ufficiale. Anche la provincia di Lucca presenta un valore del moltiplicatore leggermente superiore alla media nazionale. Altre quattro province presentano valori fra 2,5 e 2,9 mentre si registra un valore in linea con la media regionale per Livorno, e inferiore per Pisa, Firenze e Siena.

Appare sorprendente il caso di Siena con le sue colline, ma bisogna tenere presente che molte seconde case sfuggono alla stima perché censite come prime abitazioni e che è diffusa una offerta di B&B e di agriturismi ufficialmente censita.

Graf.2 - Graduatoria delle province toscane secondo il moltiplicatore per passare dalle presenze ufficiali a quelle stimate considerando il fenomeno delle seconde case. Anno 2006



Fonte: nostre elaborazioni su dati del XVI Rapporto sul turismo italiano e Istat

Tab.5 - Presenze ufficiali e presenze totali stimate nelle province toscane negli anni 2003 e 2006. Valori assoluti, quote regionali, moltiplicatore e variazione percentuale media annua

	anno 2003				anno 2006				2006/2003	
	presenze ufficiali 2003	quote	presenze totali stimate	molt. re	presenze ufficiali 2006	quote	presenze totali stimate	molt. re	vma presenze ufficiali	vma con anche seconde case
Firenze	9.022.469	24,5	13.538.935	1,5	11.052.474	27,0	16.077.158	1,5	7,0	5,9
Arezzo	912.231	2,5	2.857.347	3,1	1.086.582	2,7	2.969.648	2,7	6,0	1,3
Grosseto	5.207.334	14,1	15.927.905	3,1	5.752.644	14,1	15.958.813	2,8	3,4	0,1
Livorno	7.367.544	20,0	15.000.910	2,0	7.646.126	18,7	15.261.276	2,0	1,2	0,6
Lucca	3.136.254	8,5	9.937.350	3,2	3.678.682	9,0	11.557.612	3,1	5,5	5,2
Massa C.	1.599.167	4,3	5.112.983	3,2	1.430.387	3,5	4.559.327	3,2	-3,6	-3,7
Pisa	2.526.766	6,9	4.396.278	1,7	2.763.275	6,7	4.494.492	1,6	3,0	0,7
Pistoia	2.380.719	6,5	5.993.977	2,5	2.548.076	6,2	6.390.117	2,5	2,3	2,2
Prato	409.286	1,1	1.340.928	3,3	494.168	1,2	1.423.658	2,9	6,5	2,0
Siena	4.275.561	11,6	5.821.946	1,4	4.491.041	11,0	5.946.700	1,3	1,7	0,7
Totale	36.837.331	100,0	79.928.559	2,2	40.943.455	100,0	84.638.801	2,1	3,6	1,9

vma: = variazione percentuale media annua

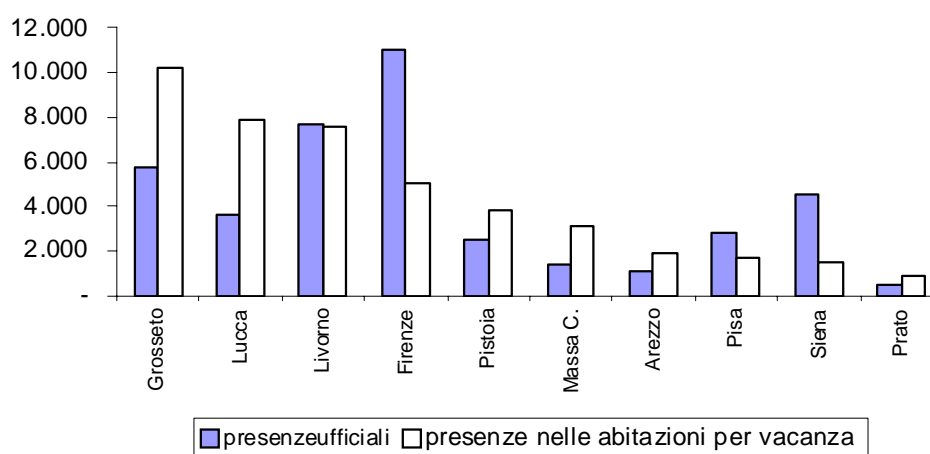
Fonte: nostre elaborazioni su dati del XVI Rapporto sul turismo italiano e Istat

Nel triennio considerato il turismo ufficialmente rilevato della Toscana ha visto una

considerevole crescita, superiore alla media nazionale attestata sul 2,1% medio annuo, con un tasso del 3,6% che ha determinato un aumento in termini assoluti dell'11,2% del movimento delle presenze.

L'aumento più rilevante si è registrato per Firenze (vma 7,0%), ma il dato è condizionato dalla situazione di difficoltà accusata nel 2003 in conseguenza del fatto esogeno dell'attentato alle torri gemelle di New York. Di fatto tra il 2003 e il 2006 è stato ripreso il trend positivo degli anni precedenti che la crisi congiunturale del 2008-2009 ha poi in parte interrotto.

Graf.3 - Presenze turistiche ufficiali e presenze nelle seconde case (per ordine) nelle province della Toscana. Anno 2006 (migliaia).

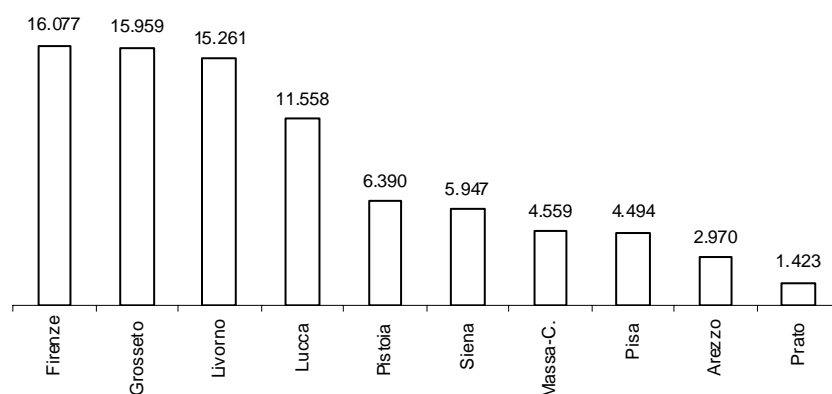


Fonte: nostre elaborazioni su dati del XVI Rapporto sul turismo italiano e Istat

Le presenze nelle abitazioni per vacanza a livello regionale come si è visto sono aumentate ad un tasso medio annuo dello 0,5%, di conseguenza le presenze complessive stimate, poiché per il loro peso incidono di più, aumentano dell'1,9%. Le ultime due colonne della tab.5 evidenziano i tassi medi annui di incremento delle presenze ufficiali e di quelle totali stimate, incluso le "seconde case". Queste ultime generalmente determinano una attenuazione delle variazioni positive: le due province con andamento migliore risultano Firenze e Lucca, mentre retrocede il posizionamento di quella di Arezzo.

La graduatoria delle province secondo le presenze nelle seconde case e secondo le presenze ufficialmente rilevate risulta assai diversa, così come la stima del movimento complessivo (presenze nella ricettività ufficiale più quelle nelle seconde case).

Dal contesto appaiono valutazioni sui movimenti ufficiali che evidenziano subito alcune incongruenze, come nel caso della provincia di Lucca, che comprende la Versilia, una delle località balneari più rinomate del Paese, con numerose seconde case; per l'anno 2006 si rilevano poco meno di 3,7 milioni di presenze per l'intera provincia.

Graf.4 - Presenze complessive (ufficiali più abitazioni per vacanze) nelle province toscane. Anno 2006 (migliaia)

Fonte: nostre elaborazioni su dati del XVI Rapporto sul turismo italiano e Istat

5. Le stime per gli anni 2007 e 2008

Nel 2007 rispetto al 2006 le presenze ufficiali rilevate nella regione sono aumentate a 41,696 milioni, con una variazione percentuale dell'1,8%, minore degli anni immediatamente precedenti, ma comunque positiva. Verso la fine dell'anno si sono cominciate a segnalare alcune tendenze negative poi confermate nel 2008.

Sono aumentate, senza grandi cambiamenti nelle proporzioni relative, anche le presenze nelle abitazioni per vacanza.

Generalmente sulla grande massa delle seconde case gli effetti sono sempre un po' più attenuati rispetto al mercato della ricettività ufficiale. Se chi ne è in possesso di una abitazione per vacanza non rinuncia quasi mai alla loro fruizione, il mercato degli affitti ne risente maggiormente perché si colloca in una posizione competitiva più marginale.

Tab.6 - Presenze ufficiali, delle abitazioni vacanze e totali negli anni 2006 e 2007, Valori assoluti e variazioni percentuali (valori assoluti in migliaia).

Province	Presenze ufficiali		Stime abitazioni vacanza		Presenze stimate totali		Variazioni percentuali		
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	ufficiali	abitaz. vacanza	totali
Firenze	11.052	11.121	5.025	5.100	16.077	16.221	0,6	2,1	1,3
Arezzo	1.087	1.159	1.883	1.901	2.970	3.060	6,6	0,3	3,0
Grosseto	5.753	5.666	10.206	10.423	15.959	16.089	-1,5	1,2	0,0
Livorno	7.646	7.702	7.615	7.705	15.261	15.407	0,7	-0,2	0,2
Lucca	3.679	3.827	7.879	7.860	11.558	11.687	4,0	2,3	3,2
Massa-C.	1.430	1.387	3.129	3.120	4.559	4.507	-3,0	-1,8	-2,4
Pisa	2.763	2.888	1.731	1.700	4.494	4.588	4,5	-0,3	2,0
Pistoia	2.548	2.795	3.842	3.931	6.390	6.726	9,7	1,0	6,0
Prato	494	496	929	930	1.423	1.426	0,4	0,1	0,1
Siena	4.491	4.654	1.456	1.460	5.947	6.114	3,6	1,5	2,5
Totale	40.943	41.696	43.695	44.130	84.638	85.825	1,8	1,0	1,4

Fonte: Istat e stime Mercury Srl

In parallelo il mercato immobiliare è stato vivace nella prima metà dell'anno 2007, e poi ha un po' rallentato i volumi delle vendite e degli impegni rispetto all'anno precedente, avviando una fase critica che ancora oggi dura, pur se le località di maggiore prestigio sono riuscite a mantenere prezzi elevati.

Si stima che nel 2007 le abitazioni per vacanza abbiano raggiunto in Toscana i 44,130 milioni di presenze con un aumento di circa l'1,0% determinato anche dalla buona stagione climatica. L'aumento è dovuto in gran parte al turismo di prossimità del retroterra toscano e di alcuni bacini limitrofi.

Complessivamente, quindi, le presenze totali rilevate in Toscana (considerando sia le rilevazioni ufficiali che quelle delle abitazioni per vacanza) risultano 85,826 milioni.

Tab.7 - Quote di mercato regionale delle presenze ufficiali, stimate e totali nel 2007; stima del movimento nelle abitazioni per vacanza nel 2008, variazione percentuale rispetto al 2007 e quote di mercato regionale

Province	quote 2007			abitazioni vacanza anno 2008		
	Ufficiali	Abitaz. vacanza	Totali	Valori assoluti. (migliaia)	Var.%	Quote regionali
Firenze	26,7	11,6	18,9	4.874	-4,4	11,3
Arezzo	2,8	4,3	3,6	1.827	-3,9	4,2
Grosseto	13,6	23,6	18,7	10.188	-2,3	23,7
Livorno	18,5	17,5	18,0	7.576	-1,7	17,6
Lucca	9,2	17,8	13,6	7.745	-1,5	18,0
Massa-C.	3,3	7,1	5,3	3.067	-1,7	7,1
Pisa	6,9	3,9	5,3	1.649	-3,0	3,8
Pistoia	6,7	8,9	7,8	3.792	-3,5	8,8
Prato	1,2	2,1	1,7	937	0,8	2,2
Siena	11,2	3,3	7,1	1.407	-3,6	3,3
Totali	100,0	100,0	100,0	43.062	-2,4	100,0

Fonte: Istat e stime Mercury Srl

Nel 2008 il settore delle "seconde case" ha risentito dell'andamento congiunturale negativo: da un lato alcuni proprietari hanno prolungato i soggiorni estivi rinunciando alle tradizionali vacanze aggiuntive, dall'altro sono diminuite le presenze con la formula affitti estivi. Ne risulta una significativa diminuzione del 2,4% che porta la stima complessiva a circa 43 milioni, un livello inferiore a quello del 2006.

Con riferimento alle singole province, presentano andamento peggiore quelle caratterizzate da una maggiore incidenza di turismo d'arte e d'affari, comprese anche alcune destinazioni termali per le quali tale motivazione è molto significativa, come si verifica nel caso di Pistoia per la presenza di Montecatini Terme.

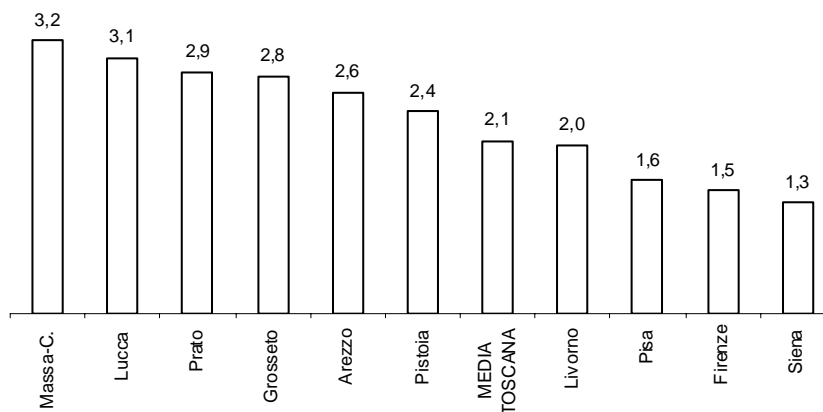
Per l'anno 2009 le stime confermano la tendenza critica con una ulteriore diminuzione intorno al 2%, ma sono apparsi alcuni primi segnali positivi che potrebbero attenuare questa previsione.

La spiegazione di tali comportamenti per l'anno 2008, con variazioni negative più contenute di quanto si ipotizzava ad inizio di stagione, stanno nel fatto che la parte della popolazione più in difficoltà rinuncia a vari beni durevoli e voluttuari e, come si dice "stringe la cinghia", ma difficilmente rinuncia ad un periodo di vacanze, pur se modifica la composizione e la durata; il "fare vacanza" si identifica ormai come un bene necessario,

come una *comodità necessaria*.

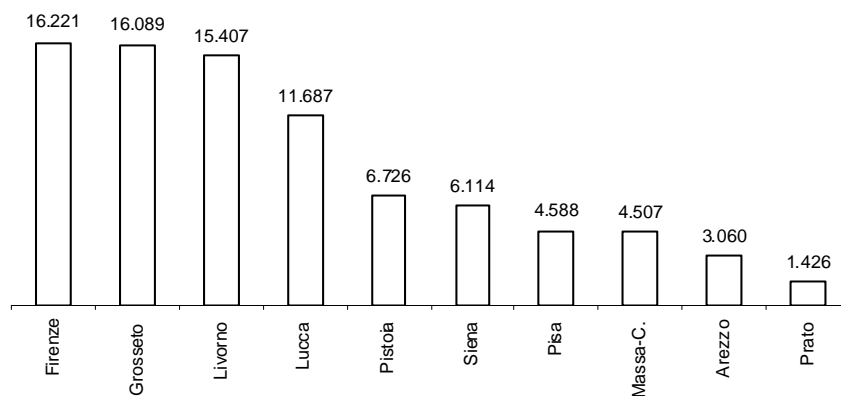
La provincia con il moltiplicatore più elevato per passare dalle presenze ufficiali a quelle totali è ancora Massa Carrara, seguita da Lucca, da Prato e Grosseto. Si tratta di aree con una zona costiera di tipiche abitazioni per vacanza, ad eccezione di Prato, ove la ridotta dimensione della ricettività ufficiale rende più evidente il fenomeno.

Graf.5 - Graduatoria delle province toscane secondo il moltiplicatore per passare dalle presenze ufficiali a quelle stimate considerando il fenomeno delle seconde case. Anno 2007



Fonte: elaborazioni su dati Istat e stime Mercury.

Graf.6 - Presenze complessive (ufficiali più abitazioni per vacanze) nelle province toscane. Anno 2007 (migliaia)



Fonte: elaborazioni su dati Istat e stime Mercury

Un caso interessante di studio è quello della Versilia, area nella quale, nel periodo di punta della stagione estiva e durante i weekend, le presenze turistiche stimate considerando il fenomeno delle seconde case arrivano ad essere pari ad almeno sei/ sette volte quelle ufficiali. Se oltre ai pernottamenti si considerano anche i visitatori pendolari e/o gli escursionisti dalle province e dalle aree limitrofe, il movimento così valutato supera anche di dieci volte, quello risultante dalle statistiche ufficiali.

Da questo punto di vista il litorali della Versilia (Lucca) e quello Apuano (Massa Carrara) risultano molto simili.

La Versilia nel 2008 rispetto al 2007 vede diminuire le presenze ufficiali, ma in modo contenuto, passando da circa 2,856 a 2,824 milioni, con un tasso negativo di -1,1%. Parallelamente diminuisce anche l'utilizzazione delle abitazioni per vacanza del 2,5%, stimate quell'anno pari a circa 7,6 milioni di unità, per un moltiplicatore di circa 3,6 che complessivamente porta a 10,2 milioni di presenze complessive (ufficiale più seconde case).

L'andamento appare assai diversificato da comune a comune, con quello di Camaiore (Lido di Camaiore) che registra una diminuzione consistente di più del 14%, mentre Viareggio rileva un aumento del 2,7%, Forte del Marmi del 2,0% e Massarosa addirittura un aumento di oltre il 14%, dovuto anche al basso valore assoluto di riferimento.

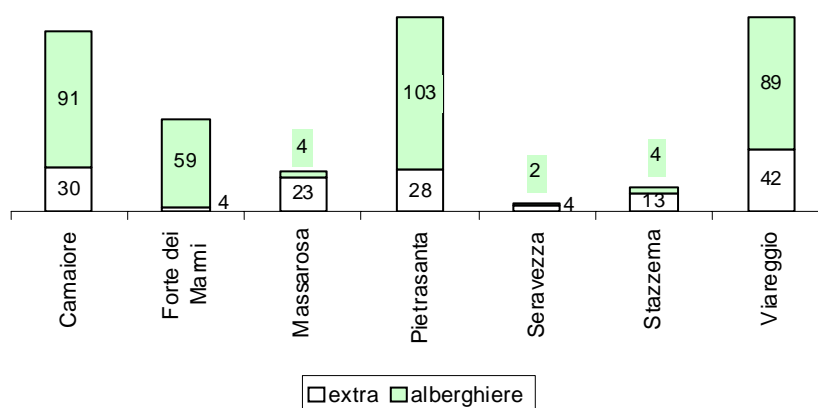
Tab.8 - Variazione percentuale del 2008 rispetto all'anno precedente e quote di mercato in termini di presenze delle località della Versilia

	variazione percentuale delle presenze 2008/2007	Quote 2008
Camaiore	-14,3	17,9
Forte dei Marmi	2,0	16,0
Massarosa	14,9	0,8
Pietrasanta	2,0	19,7
Serravezza e Stazzema	-3,0	2,5
Viareggio	2,7	43,1
Versilia	-1,1	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Ufficio statistica Regione Toscana

Si evidenzia anche come, con riferimento al 2008, il numero maggiore di strutture alberghiere si trovi nel Comune di Pietrasanta, a differenza di quanto comunemente si crede sulla prevalenza di Viareggio, che comunque in termini di presenze è nettamente la località leader, e di Forte dei Marmi.

Graf.7 - Numero di esercizi alberghieri ed extralberghieri nelle località indicate. Anno 2008



Fonte: Ufficio statistica Regione Toscana

Più accentuata in senso negativo appare la situazione delle Isole dell'Arcipelago Toscano che, nel 2008 rispetto al 2007, hanno visto una diminuzione delle presenze ufficiali del 7,2%.

Di fatto, con 2,749 milioni di presenze si è ritornati pressappoco agli stessi valori del 2006 (2,730 milioni), mentre nel 2007 si erano raggiunti i 2,963 milioni di pernottamenti.

La diminuzione della utilizzazione degli appartamenti è stata, secondo gli agenti immobiliari turistici, più contenuta, scendendo di circa il 4%.

Le presenze stimate negli appartamenti per vacanze sono definite con un moltiplicatore di circa 2,2, inferiore a quello della Versilia.

A proposito della Versilia ci piace riportare quanto scritto in una indagine Mercury effettuata nell'anno 1992 e pubblicata su numero III dell'anno 1993 della rivista *Turistica*, ove si affermava che *si è in presenza di un cliente abitudinario che alloggia per il 72% dei casi in abitazioni proprie o in affitto, compie almeno un'altra vacanza durante l'anno, vive la propria esperienza di soggiorno prevalentemente sulla stretta fascia costiera con spostamenti longitudinali lungo assi paralleli alla spiaggia, apprezza la cucina ed i ristoranti locali ed è molto contento dell'organizzazione della spiaggia e degli stabilimenti balneari*

6. Alcune valutazioni

Il turismo è un fenomeno molto complesso per la sua ramificazione in tutti i comparti produttivi e perché è la sintesi dell'andamento e della integrazione di molte attività, anche apparentemente lontane, e dei diversi turismi.

Per quanto riguarda le forme di ricettività, nell'ultimo ventennio del secolo scorso e fino ad oggi se ne sono aggiunte diverse tipologia e quelle già presenti da tempo sono state ricodificate.

Le categorie di riferimento tradizionale, ed in particolare gli alberghi, ne risultano fortemente condizionate, perché subiscono la concorrenza secondo modalità diverse. Ad esempio nelle città d'arte si stanno sempre più diffondendo i B&B che, invece, trovano più difficoltà a penetrare nel balneare. Anche gli agriturismi stanno aumentando la loro rilevanza, per la loro collocazione preferenziale vicina ai grandi centri di attrazione, con la possibilità di molte differenziate escursioni.

Il fenomeno più rilevante resta, comunque, quello delle abitazioni per vacanza non censite (seconde case ed altro) che sono nettamente prevalenti nelle destinazioni balneari, ma che stanno assumendo sempre maggiore importanza anche nelle grandi città d'arte, con percentuali elevate di prenotazioni via internet.

I dati che abbiamo presentato consentono di avere una prima idea del fenomeno, anche se vi è la consapevolezza che deve essere definita in modo migliore la loro caratterizzazione sul piano dell'economia del turismo, pur se tradizionalmente si afferma che un soggiorno in albergo corrisponde ad almeno 2,7 soggiorni nelle "case". È questo

un aspetto da valutare in modo nuovo proprio alla luce della rivoluzione causata dalla diffusione della rete.

Altro aspetto da notare è che al momento non è possibile distinguere fra clienti stranieri ed italiani, ne' fra clienti regionali e quelli provenienti da altre parte d'Italia.

Anche il riferimento ai diversi turismi non può essere specificato con molto dettaglio, ma il fenomeno è abbastanza diffuso e trasversale, anche se il peso in termini relativi per le principali città d'arte è minore, mentre risulta maggiore per le piccole destinazioni della campagna toscana.

È tempo di fare una indagine campionaria ad hoc per chiarire questi aspetti, decisivi anche per la programmazione del turismo a livello regionale e locale, tenuto conto che i diversi flussi richiedono servizi diversi e anche diverse strategie di promozione.